

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 77

DER STADT EUTIN

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND GEMEINDEN (§ 4 (1-3) UND 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BauGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 3 (3) BauGB i.V. mit § 13 (2) BauGB)
- BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG (§ 10 (3) BauGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,
E-Mail: info@planungsbueroostholstein.de

O S T H O L S T E I N
TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
www.planungsbueroostholstein.de

INHALTSVERZEICHNIS

Lfd. Nr.	Inhalt	Seite
1.	Vorbemerkung	3
1.1	Rechtliche Bindung	3 – 4
1.2	Geltungsbereich	4
1.3	Vorhandene Situation	4 – 6
1.4	Anlaß der Planung – Planungsabsichten	6 – 8
2.	Planung	8
2.1	Bebauung	8 – 10
2.2	Verkehr	11
2.2.1	Verkehrserhebung	11 - 12
2.2.2	Prognostizierte Verkehrsverteilung	12 - 13
2.2.3	Prognose Verkehrsaufkommen	13 – 15
2.2.4	Leistungsfähigkeit Knotenpunkt B-Plan 77/Plöner Straße	15 - 16
2.2.5	Zusammenfassung und Schlußfolgerung	16 - 17
2.2.6	Stellplatznachweis	17 – 18
2.2.7	Parkplatznachweis	18
2.3	Grünordnung	18
2.3.1	Rechtliche Vorgaben	18
2.3.2	Grünplanung	19 – 20
3.	Schallimmissionen	20
3.1	Immissionen	20 - 21
3.1.1	Verkehrslärm	21
3.1.2	Gewerbelärm	21 – 22
3.1.3	Fazit	22
4.	Allgemeine Auswirkungen der Planung	22
4.1	Auswirkungen im Sinne von § 11, Abs. 3, Satz 2 BauNVO	22
4.2	Auswirkungen im Sinne des § 3 des BImSchG	22
4.3	Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr	22 – 23
4.4	Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung	23
4.5	Auswirkungen auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches (Stadtzentrum)	23
4.6	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	23
4.7	Zusätzliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt	23
5.	Ver- und Entsorgung	24
5.1	Trinkwasserversorgung	24
5.2	Versorgung mit elektrischer Energie	24
5.3	Gasversorgung	24
5.4	Schmutz- und Regenwasserbeseitigung	24
5.5	Müllbeseitigung	25
5.6	Löschwasserversorgung	25
5.7	Wärmeversorgung	26
6.	Bodenordnende Maßnahmen	26
7.	Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten	26
8.	Beschluß der Begründung	26
<u>Anlage 1:</u>	Grünordnungskonzept (Landschaftsarchitekt Enrico Amore, Schulweg 16, Westensee von Juli 2000),	
<u>Anlage 2:</u>	„Lage der Quellen und Immissionsorte“; Anlage 1 aus Lärmuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 77“ (MASUCH+OLBRISCH Beratende Ingenieure VBI, Oststeinbek) vom 8. Juni 2000,	
<u>Anlage 3:</u>	Leistungsfähigkeitsnachweis (Büro Merkel Ingenieur Consult, Bismarckallee 1, Kiel) vom 24. März 2000,	
<u>Anlage 4:</u>	Lärmuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 77“ (MASUCH+OLBRISCH Beratende Ingenieure VBI, Oststeinbek) vom 8. Juni 2000.	

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 77 der Stadt Eutin für das Gebiet zwischen der Plöner Landstraße (L 174), der Ost- und Nordgrenze des Flurstücks 1/18 - Flur 4 - Gemarkung Neudorf, Teile der Nord- und Westgrenze des Flurstücks 1/16 - Flur 4 - Gemarkung Neudorf und einer Verbindungslinie entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 1/16 - Flur 4 - Gemarkung Neudorf zur Plöner Landstraße;

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Der Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein (Stand: 1998) definiert Eutin als Mittelzentrum. Der Regionalplan charakterisiert Eutin als Mittelzentrum mit teilweise noch zu entwickelnden Funktionen eines Mittelzentrums. Der Flächennutzungsplan der Stadt Eutin wurde mit Erlaß des Innenministers am 03.03.1976, Az.: IV 810b-812/2-55.12, genehmigt und gilt seit dem 13.01.1977. Er stellt den östlichen Bereich des Plangebietes als Sondergebiet „Einkaufszentrum“ dar und den westlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft. Im Rahmen zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36/89 wurde die Änderung Nr. 2/1976 des Flächennutzungsplanes erstellt. Diese wurde mit Erlaß des Innenministers Schleswig-Holstein vom 19.05.1981 genehmigt. Die Flächennutzungsplanänderung stellt den westlichen Bereich des Plangebietes ebenfalls als Sondergebiet „Einkaufszentrum“ dar.

Um § 8, Abs. 2 BauGB zu genügen, wird im Parallelverfahren die 62. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Zudem stellt die Stadt zur Zeit einen neuen Flächennutzungsplan auf.

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 36/89. Er setzt das gesamte Plangebiet als Sondergebiet „Einkaufszentrum“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung fest. Aus rechtlicher Sicht entspricht die Festsetzung nicht dem Bestand. Daher wird der Bebauungsplan Nr. 36/89 für den Teilbereich des Plangebietes aufgehoben und im Bebauungsplan Nr. 77 nochmals überplant.

Nach dem Landschaftsprogramm 1999 liegt das Plangebiet in einem Wasserschongebiet. Weiterhin gehört die Region um Eutin zum Naturpark Holsteinische Schweiz.

Für Eutin wird z.Z. ein Landschaftsplan erstellt. Er kennzeichnet das Plangebiet als Baufläche. Weiterhin stellt er den vorhandenen Grünbestand dar.

In der Sitzung am 2. Juli 1998 beschloß der Stadtentwicklungsausschuß die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Eutin, im Stadtteil Neudorf. Es ist im Osten im wesentlichen durch Wohnbauflächen begrenzt, im Süden durch die Plöner Landstraße / L 174 und im Westen, bzw. Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen.

Es handelt sich um das im Bebauungsplan Nr. 36/89 festgesetzte Sondergebiet „Einkaufszentrum“ mit einer Gesamtgrundstücksgröße von 36.602m² und um anteilige Verkehrsflächen der Plöner Landstraße L 174. Das Sondergebiet wird durch die eingeleitete Planfeststellung zur Westtangente der Stadt Eutin um ca. 2.400m² verkleinert. Diese Flächen gehören nicht zum Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes und werden als Sondergebiete aus der Bauleitplanung entlassen.

1.3 Vorhandene Situation

Seit ca. 25 Jahren wird auf den Flurstücken 1/7, 1/16 und 1/18 mit einer Gesamtgröße von 36.602m² abzüglich einer landwirtschaftlich genutzten Fläche von ca. 6.400m² ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einigen Shops und einer Tankstelle für den Einzugsbereich des Mittelzentrums Eutin und des Unterzentrums Plön betrieben. Die Art der baulichen Nutzung ist für das gesamte Gebiet im Bebauungsplan Nr. 36/89 mit Sondergebiet „Einkaufszentrum“ festgesetzt. Dies ist nicht korrekt, da unter Einkaufszentrum planungsrechtlich die „räumliche Zusammenfassung von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe – zumeist in Kombination mit verschiedenartigen Dienstleistungen -, die in der Regel einen einheitlich geplanten, finanzierten, gebauten und verwalteten Komplex bilden“ verstanden wird. Vorhanden ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO von rd. 8.133m² und einer Verkaufsfläche von 5.005m², die

sich zusammensetzt aus dem großflächigen Einzelhandel = 3.907m², Shops = 758m² und Getränkemarkt = 340m². Die Verkaufsfläche beträgt rd. 61,5% der Grundfläche. Die laut Bebauungsplan Nr. 36/89 zulässige Grundfläche ist um ca. 333m² überschritten. Weiterhin ist für die Tankstelle eine Grundfläche von max. = 300m² festgesetzt, die überbaubare Fläche beträgt jedoch nur rd. 280m². Hier hat der Plan eine Rechtsunsicherheit.

Zusätzlich zu den Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung enthält der Bebauungsplan Nr. 36/89 eine Fläche für Nebenanlagen mit den Abmessungen 53m x 63,5m = 3.365,50m². Sie ist bestimmt für eine temporärer Zeltnutzung als Freizeit-, Camping-, Hobby-, Pflanzen- und Gartencenter. Bislang wurde diese Fläche nicht in Anspruch genommen. Sie wird landwirtschaftlich genutzt. Die temporäre Zeltnutzung findet in den Sommermonaten auf den gekennzeichneten Stellplätzen statt. Dadurch werden 26 Stellplätze in Anspruch genommen.

Verkehrlich erschlossen wird das Sondergebiet direkt von der Plöner Landstraße / L 174 innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt über einen Anschluß mit getrennten Fahrbahnen und einer Linksabbiegespur für den Verkehr aus Richtung Plön. Ein weiterer Anschluß ist vorhanden. Er dient ausschließlich der Feuerwehr und ist durch eine Schranke abgesperrt.

Die nördliche Hälfte des Grundstückes wird für den Baukomplex und die landwirtschaftliche Nutzung in Anspruch genommen, die südliche Hälfte für die Stellplätze und die Tankstelle. Im Bebauungsplan Nr. 36/89 sind insgesamt 403 Stellplätze mit einer teilweisen zulässigen Überdachung festgesetzt. Vorhanden sind allerdings nur 368 Stellplätze (in den Sommermonaten 342 Stellplätze), 42 Fahrradstände und eine Bushaltestelle. Die Anlieferung erfolgt an der Nordseite des Gebäudes. Für die Nachtanlieferung ist die Feuerwehrzufahrt zu benutzen.

Für die Aufnahme des Oberflächenwassers ist ein Regenrückhaltebecken am Ostrand des Grundstückes vorhanden und ein Sickerbecken innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Das Gelände des Marktes liegt auf einer Höhe von rd. 44,00m ü. NN. Die westliche Stellplatzfläche liegt 1,00m bis 1,30m höher und die landwirtschaftlich genutzte Fläche in ihrem südlichen Bereich bis zu 3,25m.

Im Bereich der vorhandenen Feuerwehrezufahrt verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Schmutzwasserleitung zur nördlich gelegenen Hofstelle. Die vorhandene Baum- und Strauchbepflanzung entspricht hinsichtlich des Umfangs nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36/89.

1.4 Anlaß der Planung - Planungsabsichten

Nach dem zentralörtlichen System des Landes ist Eutin ein Mittelzentrum mit einem gemäß Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein (Stand: 1998) festgelegten Verflechtungsbereich - Mittelbereich -, der die Gemeinden Malente, Kasseedorf, Schönwalde, Altenkrempe, Schashagen, Neustadt, Sierksdorf, Süsel und Bosau mit rund 61.000 Einwohnern umfaßt. Die zentralörtlichen Einrichtungen sollen nach der Tragfähigkeit des Verflechtungsbereiches bemessen werden. Die Versorgungseinrichtungen sind hauptsächlich im Siedlungskern bereitzustellen. Zu dem Siedlungskern gehört das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet von Eutin und nicht nur die Innenstadt. Der Landesraumordnungsplan empfiehlt, daß zur Erhaltung der gestuften Versorgung - vom täglichen Bedarf für die innerörtliche kleinteilige Versorgung bis hin zur Versorgung mit Gütern des aperiodischen spezialisierten Bedarfs für einen mittelzentralen Einzugsbereich - ein gegliedertes innerörtliches Zentrengefüge (City-Bereich, Nebenzentrum) entwickelt werden soll.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 der Stadt Eutin ist geboten, um Art, Umfang und Gestaltung der nunmehr 25-jährigen Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung von Eutin unter Berücksichtigung der Gesamtstruktur des Einzelhandels anzupassen und Kaufkraft zu binden.

Die für eine Nutzung als Freizeit-, Camping-, Hobby-, Pflanzen- und Gartencenter festgesetzte Fläche in einer Größe von rd. 3.400m² wird der bislang festgesetzten überbaubaren Fläche zugeschlagen. Dadurch erhöht sich die zulässige Grundfläche aufgerundet auf maximal 11.000m². Der Zuwachs der Grundfläche ist geplant für einen Discounter, einen Fachmarkt und für die Erweiterung der Passage vor den Märkten mit zeitgemäßer großzügiger Neugestaltung der Eingangsbereiche. Die Maßnahmen dienen der Attrakti-

vitäts- und Qualitätssteigerung des Standorts, sichern aber auch gleichzeitig eine zukunftsorientierte Flexibilität.

Außerdem sind die Rechtsunsicherheiten des Bebauungsplanes Nr. 36/89 hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung durch den vorliegenden Plan zu beheben, und der Geltungsbereich ist mit dem angelaufenen Planfeststellungsverfahren zur Westtangente der Stadt Eutin in Übereinstimmung zu bringen.

Das Planungsziel wird untermauert durch das „Markt- und Standortgutachten für die Stadt Eutin“ vom März 1999, erarbeitet von der GfK Marktforschung, Nürnberg. Für die Einzelhandelsentwicklung wird u. a. empfohlen:

- ⇒ Bei Schließung eines Discounters am gegenwärtigen Standort ist die Erweiterung an einem neuen Standort und eine zusätzliche Eröffnung im Stadtgebiet wirtschaftlich noch tragfähig. Ideal wäre die Standortverknüpfung mit bereits bestehenden Nahversorgungsbetrieben.
- ⇒ Im Sinne der Stärkung der Innenstadt sollten alle innenstadtrelevanten Sortimente wie Bekleidung oder Schuhe prinzipiell außerhalb der Innenstadt nicht zugelassen werden.
- ⇒ Im Bereich der außenstadtorientierten Branchengruppen wie Einrichtungsbedarf und baumarktspezifischen Sortimenten bestehen noch ausreichende Entwicklungspotentiale. Im Hinblick auf die Stärkung der Position im Marktgebiet ist der Ausbau in diesen Segmenten zu empfehlen.

Im Sinne des Gutachtens soll nur der bestehende Standort ausgebaut werden. Dazu ist die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben angedacht. Dieses Vorhaben bietet den Kunden eine breite Angebotspalette vor Ort an.

Das Hauptziel der Planung besteht darin, an diesem verkehrlich gut angeschlossenen städtebaulich integrierten Standort zentrumsunschädliche Einzelhandelsbetriebe, die in der Innenstadt aufgrund ihrer notwendigen Größe nicht verträglich untergebracht werden können, zu sichern und im Zuge des Umstrukturierungsprozesses Neuansiedlungen zu ermöglichen. Dies erfolgt auch im Hinblick auf den zu erwartenden Bevölkerungszug durch die neuen Wohngebiete, die in Eutin – Bereich Neudorf - geplant sind, bzw. erschlossen werden und auf die Aufgaben des Mittelzentrums Eutin.

Die Sicherung des genannten Konzeptes in einem Bebauungsplan entspricht dem Ziel der Stadt, vorhandene großflächige Einzelhandelsbetriebe im Rahmen der zentralörtlichen Funktion des Mittelzentrums Eutin zu sichern, zu

entwickeln und zu ergänzen, um im wohlverstandenen Verbraucherinteresse dem Handel Angebote für Investitionen zu machen.

Mit den Zielen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes wird die landesplanerisch empfohlene Zentrenplanung verfolgt.

Somit besteht ein Ordnungs- und Entwicklungsauftrag gemäß § 1, Abs. 1 und Abs. 5, Satz 1 BauGB.

2. Planung

Die Art der baulichen Nutzung des gesamten Baugebietes setzt sich, wie folgt, zusammen:

Verkehrsflächen	962m ²	3%
Grünfläche	1.352m ²	4%
Regenrückhaltebecken	700m ²	2%
Sondergebiet	32.000m ²	91%
<hr/>		
Größe Baugebiet insgesamt:	35.020m ² (3,5ha)	100%

2.1 Bebauung

Das Plangebiet wird als **Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung **„großflächiger Einzelhandelsbetrieb“** gemäß § 11, Abs. 3, Satz 2 BauGB festgesetzt.

Die **allgemeine Zweckbestimmung** des Baugebietes wird zukünftig, wie folgt, definiert:

„Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Einzelhandelsbetrieben und Gewerbebetrieben aller Art.“

Folglich sind auch nur solche Nutzungen zulässig, die die festgesetzte Zweckbestimmung des Baugebietes wahren.

Die **allgemeine Art der zulässigen baulichen Nutzung** im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ beschränkt sich zukünftig auf folgende Nutzungen:

1. SB-Warenhaus mit Einzelhandelsbetrieben, Speise- und Schankwirtschaften und Gewerbebetrieben aller Art,
2. Discounter mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genußmittel, Gesundheits- und Körperpflege,
3. Fachmarkt mit dem Kernsortiment Einrichtungsbedarf, Elektrogeräte, Leuchten, Baumarktspezifische Sortimente, Hausrat, Glas, Porzellan, Unterhaltungselektronik, Spiel, Sport und Hobby,

4. Eine Tankstelle, für bebaubare Fläche GR<300m²,
5. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Wie den Festsetzungen in der Planzeichnung und dem Nutzungskatalog zu entnehmen ist, erfolgt zukünftig eine Gliederung der einzelnen Nutzungen je Baufläche.

Das Ziel dieser Festsetzungsform besteht in der Sicherung des Bestandes (SB-Warenhaus, Tankstelle) und in der Lenkung der städtebaulichen Entwicklung durch die Festschreibung von Nutzungen, die keine wesentlichen Auswirkungen auf die Innenstadt haben. So wird bereits zum jetzigen Planungszeitraum der Neubau eines Discounters und eines Fachmarktes ganz konkret den bebaubaren Flächen zugeordnet. Zusätzlich wird eine Sortimentierung für den Discounter und den Fachmarkt aufgenommen, die sich an den Vorgaben des „Markt- und Standortgutachtens für Eutin“ von März 1999 orientiert.

Die zusätzlich genannten Nutzungen sollen eine langfristige Flexibilität innerhalb des Plangebiets sicherstellen. Daher wird eine Ansiedlung anderer Nutzungen in geringem Maße ermöglicht, wenn sie nicht die festgesetzte Zweckbestimmung des Plangebietes verändern.

Neben den allgemein zulässigen Nutzungen erfolgt die Aufnahme von folgenden Nutzungen, die nur **ausnahmsweise** zulässig sind:

1. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Diese Nutzungen sind ebenfalls nur zulässig, wenn sie nicht die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes verändern. Durch diese Festsetzungsform sichert sich die Stadt ein Mitspracherecht.

In Anlehnung an diese Zielstellung ändert sich ebenfalls das **Maß der baulichen Nutzung** gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 36/89 wie folgt:

1. Die bebaubare Grundfläche erhöht sich im Bereich des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes von 7.800m² auf insgesamt 11.000m². Sie gliedert sich, wie folgt: max. 1.100m² Discounter, max. 1.700m² Fachmarkt und max. 8.200m² SB-Warenhaus.
2. Neu hinzu kommt auch die Festsetzung von maximalen Verkaufsflächen für die im Norden gelegene bebaubare Fläche von insgesamt 8.000m². Auch diese gliedert sich, wie folgt: max. 800m² Discounter, max. 1.300m² Fachmarkt und max. 5.900m² SB-Warenhaus.
Eine Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen,

Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind und dem Verkauf dienen, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden (Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen vom 20. Juni 1996 „Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlaß)).

Die Festsetzung und Gliederung von maximalen Verkaufsflächen ist erforderlich, um eine Ausweitung der Verkaufsfläche in eine mögliche zweite Ebene zu unterbinden und um einer zentrenschädlichen Entwicklung am Ortsrand entgegenzuwirken.

3. In Anlehnung an die im Ursprungsplan festgesetzte Traufhöhe von 7m werden zukünftig die Oberkanten aller baulichen Anlagen mit 7m über Oberkante Erdgeschoßfußboden begrenzt. Dafür wird jedoch auf die Festsetzung der Geschossigkeit, bzw. Dachform verzichtet.
4. Für die bebaubare Fläche Discounter (Fachmarkt)/SB-Markt wird eine Oberkante der baulichen Anlagen von max. 10m über Oberkante Erdgeschoßfußboden in den Eingangs-, Lager, Sozial- und Technikbereichen zugelassen. Da heute noch nicht bekannt ist, wo diese Nutzungen sich befinden, wird von einer Staffelung im Plan abgesehen.
5. Zukünftig wird eine Versiegelung des gesamten Plangebietes zugelassen. Diese Festsetzung steht jedoch im Einklang mit dem Ursprungsplan, der dieses auch ohne Festsetzung zuließ,
6. Die Höhe von untergeordneten Nebenanlagen/Anlagen der Außenwerbung wird auf 10m begrenzt. Weiterhin erfolgt eine Einschränkung der Flächenbemessungen und der Anzahl der Werbeanlagen für die Eigenwerbung. Somit soll eine übermäßige Fernsichtigkeit und eine damit verbundene Beeinträchtigung der Ortssilhouette unterbunden werden.

Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan Nr. 77 noch folgende **Abweichungen vom Bebauungsplan 36/98:**

1. Die Wasserfläche wird gemäß seiner Nutzung als Regenrückhaltebecken festgesetzt.
2. Die Flächen für Stellplätze usw. werden dem neuen Konzept angepaßt.
3. Die Baugrenze für die im Süden gelegene Baufläche (Tankstelle) wird vergrößert.

Fazit: Aus der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 ergibt sich folgende Änderung der baulichen Nutzung gegenüber dem Ursprungsplan Nr. 36/98 und dem jetzigen Bestand:

Vergleichende Gegenüberstellung der Nutzungen				
Lfd.-Nr.		Zulässig Gemäß B-Plan Nr. 36/89 (In m ²)	Bestand (In m ²)	Geplant gemäß B-Plan Nr. 77 (In m ²)
1.	Sondergebiet (Bruttobauland)	36.600	30.200	32.000
	<u>Davon Grundflächen:</u>			
1.1	⇒ Einkaufsmarkt	7.800	8.130	11.000
1.2	⇒ Tankstelle	300	275	300
1.3	⇒ Gartencenter	3.365	-	-
1.4	⇒ Anzahl der Stellplätze	403 St	368 Stellplatz im Winter 342 St im Sommer	476 St
2.	Grünfläche	-	-	1.352

2.2 Verkehr

Durch den Bau der Ortsumgehung wurde die verkehrliche Lage des Plangebietes aufgewertet. Es liegt nun am Kreuzungspunkt L 174/Ortsumgehung B 76. Nach der Fertigstellung der Westtangente ist auch mit einer besseren Erreichbarkeit des Plangebietes aus der Gemeinde Malente und Umgebung zu rechnen, weil die zeitaufwendige Fahrt durch Eutin entfällt.

Für die derzeitige und geplante Situation der Knoten L 174/ Plangebiet wurde ein Leistungsfähigkeitsnachweis vom Büro Merkel Ingenieur Consult, Bismarckallee 1, 24105 Kiel mit Datum vom 24.03.2000 erbracht (siehe Anlage 3):

„2.2.1 Verkehrserhebungen

Zur Beurteilung der verkehrlichen Situation sind für den werktäglichen Verkehr Knotenstromzählungen am Donnerstag, dem 18.03.1999, in der Zeit von 15.00 bis 18.00 Uhr und für die wöchentliche Spitze am Samstag, dem 18.03.2000 in der Zeit von 10.00 bis 13.00 Uhr an der Einmündung Plöner Landstraße / FAMILA-Markt durchgeführt worden. Das Ergebnis der Erhebungen für die sich im Erhebungszeitraum ergebende Spitzenstunde zeigen die folgenden Bilder 1 und 2.

- nachmittägliche Spitzenstunde am Donnerstag, 18.03.1999:

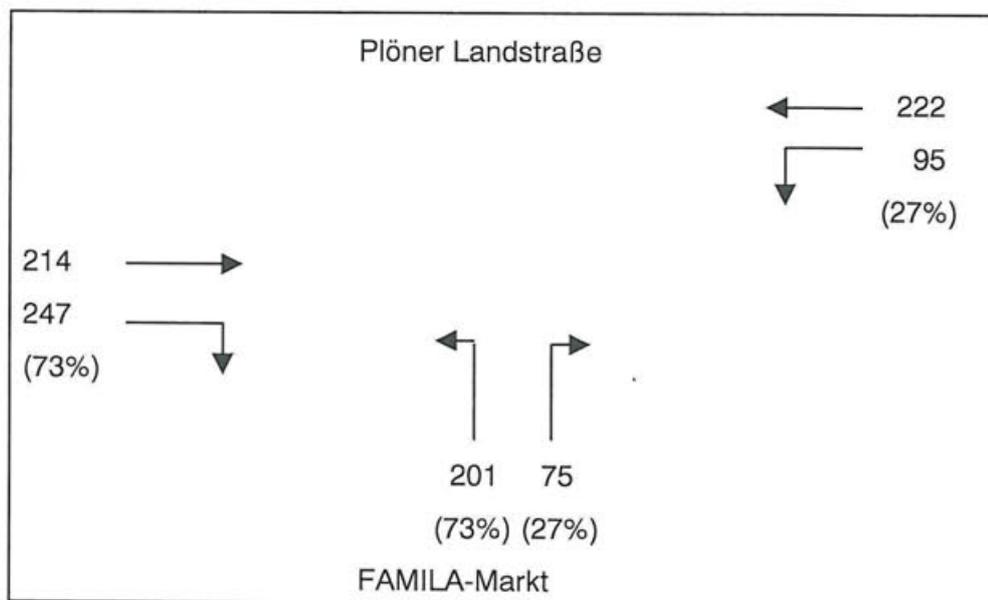


Bild 2: Knotenstrombelastungen 17.00 – 18.00 Uhr [Kfz/h], Spitzenstunde

- Spitzenstunde am Samstag, 18.03.1999:

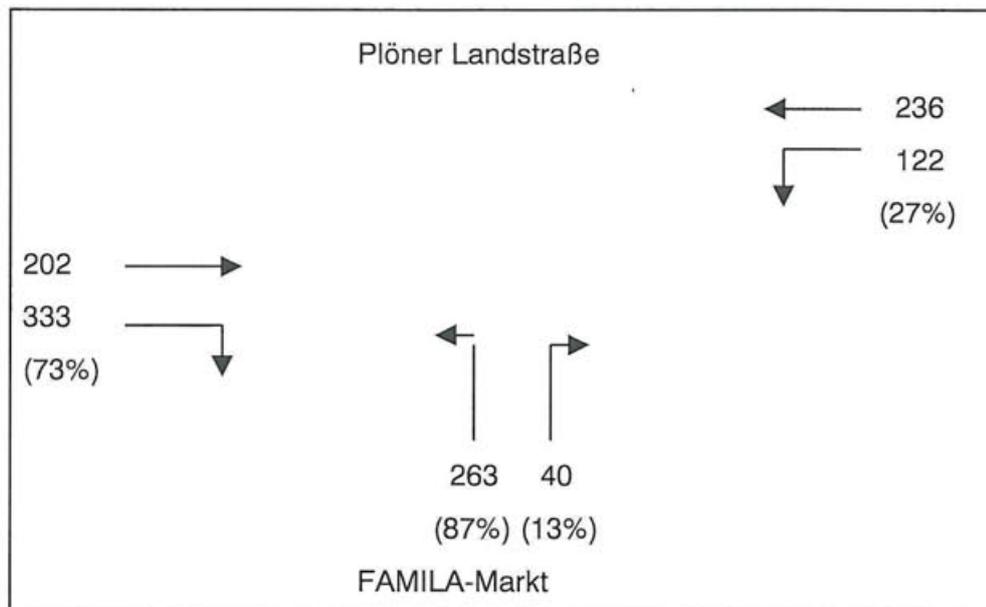


Bild 3: Knotenstrombelastungen 11.00 – 12.00 Uhr [Kfz/h], Spitzenstunde

2.2.2 Prognostizierte Verkehrsverteilung

Aufgrund geplanter Erweiterungen im Straßennetz der Stadt Eutin ist mit einer veränderten Verkehrsverteilung zu und vom Bebauungsplan Nr. 77 zu rechnen. Zur erwarteten geänderten Verkehrsverteilung tragen der Bau der West- und Kerntangente entscheidend bei.

Zur Prognose einer neuen Verkehrsverteilung zu und vom Bebauungsplan Nr. 77 wurde eine Kundenstatistik von Famila herangezogen. Diese Statistik beinhaltet die Herkunftsorte der Kunden. Demnach ergibt sich ein Zielverkehr von rund 42% aus Eutin sowie 58% aus dem Umland und anderen Orten zum Gewerbeareal, wobei für das Umland die jeweiligen Herkunftsorte vorliegen.

Durch die jeweilige Lage bzw. Nähe der Verkehrsbezirke der Stadt Eutin an der Kern- und Westtangente sowie der Verkehrswegwahl des Umlandes über diese geplanten Trassen wurde eine neue Verkehrsverteilung ausgewertet. Unter Berücksichtigung eines möglichen Verkehrsweges über Kern- und/oder Westtangente wird eine Verkehrsverteilung zu/vom Bebauungsplan Nr. 77 von 56% aus Richtung Westtangente / B 76 und 44% aus Richtung Eutin (Plöner Straße und Quisdorfer Straße) prognostiziert (s. Bild 4).

Dies ergibt eine Verschiebung gegenüber dem Analysezustand von + 29% aus/in Richtung Westen und einer Abnahme von – 29% aus/in Richtung Osten.

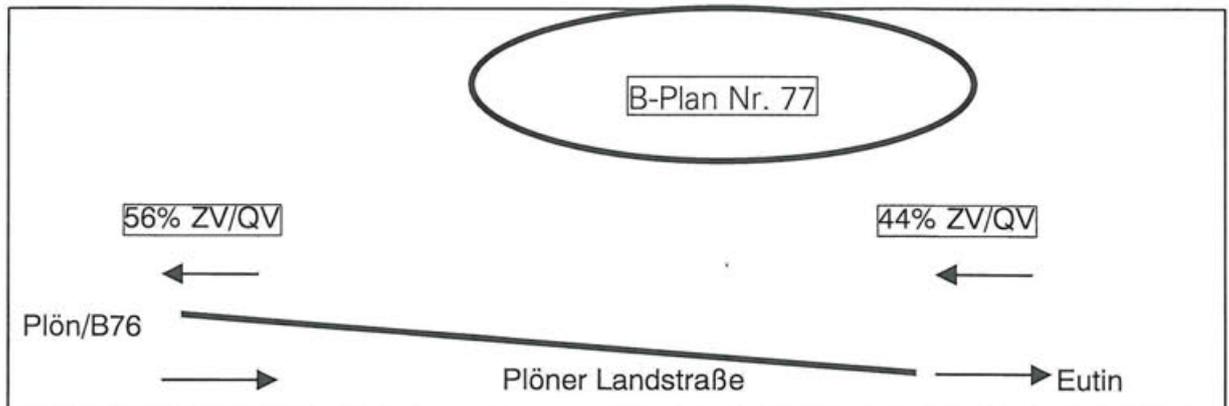


Bild 4: prognostizierte Verkehrsverteilung zu/vom B-Plan 77

2.2.3 Prognose Verkehrsaufkommen

a) Bebauungsplan Nr. 77

Zur Prognose des Verkehrsaufkommens aufgrund der Flächenerweiterung im Bebauungsplan Nr. 77 kommen drei Verfahren zur Anwendung:

Verfahren 1:

Ermittlung des Verkehrsaufkommens mit Eingangsparemeter Grundfläche/Bruttogeschoßfläche und Faktoren nach „EAR 91“ und „RAR 75“ (Berechnung s. Anlage 1)

Verfahren 2:

Ermittlung des Verkehrsaufkommens basierend auf der Verkehrserhebung vom 18.03.1999 in der nachmittäglichen Spitzenstunde 17.00 – 18.00 Uhr (Berechnung siehe Anlage 2)

Verfahren 3:

Ermittlung des Verkehrsaufkommens über den jeweiligen Umschlaggrad der Stellplätze (Berechnung siehe Anlage 3).

Das Ergebnis der Berechnungen für das Belastungsszenario der normalwerttäglichen Spitzenbelastung stellt sich, wie folgt, dar:

Verfahren 1:	448 Kfz/Sp-h	(im Zielverkehr)
Verfahren 2:	428 Kfz/Sp-h	(im Zielverkehr)
Verfahren 3:	415 Kfz/Sp.-h	(im Zielverkehr)

Für das zukünftige Verkehrsaufkommen (Prognosehorizont 2010) wird ein Mittelwert aus den drei vorgenannten Verfahren gebildet. Das Verkehrsaufkommen im Zielverkehr beträgt somit für das Belastungsszenario normale werktägliche Spitzenstunde rund 430 Kfz/h. Der Anteil des Quellverkehrs beträgt 81% des Zielverkehrs (siehe unter Ziffer 3.1 des Leistungsfähigkeitsnachweis) und ergibt sich somit zu 348 Kfz/h.

Werden die prozentualen Steigerungen zum absoluten Spitzenbelastungsszenario an Samstagen projiziert, ergibt sich eine Belastung für den Zielverkehr von:

$$430 \text{ Kfz/h} \times 1,33 = 572 \text{ Kfz/h}$$

für den Quellverkehr (67% vom Zielverkehr):
 $572 \text{ Kfz/h} \times 0,67 = 383 \text{ Kfz/h}$

Gemäß der folgenden Tabelle 2 ergeben sich für das zusätzliche Verkehrsaufkommen der gewerblichen Erweiterung folgende Belastungen:

	Verkehrsaufkommen Prognose 2010 Gesamter B-Plan 77 [Kfz/h]	Verkehrsaufkommen Prognose 2010 ohne GE-Erweiterung (Kfz/h)	Verkehrsaufkommen Prognose 2010 zusätzliche Gewerbeflächen	
			[Kfz/h]	[Kfz/h]
Zielverkehr				
56% von Westen (B76/Kerntangente)	$430 \times 0,56 = 241$	$342 \times 1,10 \times 0,56 =$	30	185
44% von Osten (Eutin)	$430 \times 0,44 = 189$	$311 \times 1,10 \times 0,44 =$	23	142
Summe:		166	53	327
Quellverkehr				
56% nach Westen (B76/Kerntangente)	$348 \times 0,56 = 195$	$276 \times 1,10 \times 0,56 =$	25	154
44% nach Osten (Eutin)	$348 \times 0,44 = 153$	$278 \times 1,10 \times 0,44 =$	19	117
Summe:		134	44	271

Tabelle 2: Verkehrsaufkommen der Gewerbeerweiterung in Kfz/h und Kfz/Tag

b) Plöner Landstraße

Die Prognose für das Verkehrsaufkommen auf der Plöner Landstraße wird entscheidend von den Änderungen im Straßennetz der Stadt Eutin geprägt. Mit Erweiterung des Netzes um die West- und Kerntangente wird die Plöner Landstraße weiterhin entlastet.

Unter Berücksichtigung der Prognosefaktoren bis zum Planungshorizont 2010 ergibt sich nach der Verkehrsuntersuchung Eutin, Aktualisierung 1997/98 für die Westtangente und die Kerntangente vom Urban-Ingenieurteam für die Plöner Landstraße im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 77 eine berechnete Querschnittsbelastung von 8.803 Kfz/Tag (westlicher Arm) bzw. 8.302 Kfz/Tag (östlicher Arm) [siehe Anlage 4]. Ohne West- und Kerntangente wird mit dem Prognosefaktor 1,10 eine Verkehrsstärke für den westlichen Abschnitt von 8.613 Kfz/Tag und den östlichen Verlauf von 11.836 Kfz/Tag extrapoliert. Durch den Bau der Kern- und Westtangente wird bei der derzeitigen gewerblichen Struktur (ohne Erweiterung) eine Zunahme von 190 Kfz/Tag im westlichen Abschnitt (zwischen Westtangente und Zufahrt Famila) und einer Abnahme von ca. 3.530 Kfz/Tag im Verlauf östlich der Einmündung auf der Plöner Landstraße prognostiziert.

Der Vergleich der Verkehrsbelastungen für die Plöner Landstraße im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 77 mit/ohne Gewerbeerweiterung und West- und Kerntangente zeigt die *Tabelle 3*.

Für den westlichen Ast der Plöner Landstraße ergibt sich durch den Bau der Kern- und Westtangente eine Erhöhung um 974 Kfz/Tag (+ 12%) sowie eine weitere Erhöhung um 339 Kfz/Tag (+ 4%) durch die Expansion der Gewerbefläche gegenüber der Analysebelastung von 1999 (7.829 Kfz/Tag).

Der östliche Ast der Plöner Landstraße erfährt hingegen durch die West- und Kerntangente eine Entlastung von 2.458 Kfz/Tag (-23%, Prognose 2010 zu Analyse 1999). Durch die Gewerbeerweiterung erhöht sich diese Belastung um 259 Kfz/Tag (+ 3%) auf 8.561 Kfz/Tag.

	Verkehrsbelastungen Analyse 1999 Ohne GE- Erweiterung und ohne West- und Kerntangente	Verkehrsbelastungen Prognose 2010 ohne GE-Erweiterung und mit West- und Kerntangente	Verkehrsbelastungen Prognose 2010 mit B-Plan 77
	[Kfz/Tag]	(Kfz/Tag)	(Kfz/Tag)
westlicher Ast (B Kerntangente)			
westliche Fahrtrichtung	3.820	4.702	4.856
östliche Fahrtrichtung	<u>4.009</u>	<u>4.101</u>	<u>4.286</u>
Summe Querschnitt	7.829	8.803	9.142
östlicher Ast (Eutin)			
Westliche Fahrtrichtung	5.315	4.702	4.349
Östliche Fahrtrichtung	<u>5.445</u>	<u>4.095</u>	<u>4.212</u>
Summe Querschnitt	10.760	8.302	8.561

Tabelle 3: Vergleich der Verkehrsbelastungen Plöner Landstraße

Die Verkehrsbelastungen sind zur Verdeutlichung in einer Abbildung in der Anlage 5 dargestellt.

2.2.4 Leistungsfähigkeit Knotenpunkte B-Plan 77 / Plöner Landstraße

Der Leistungsfähigkeitsnachweis ergibt für den derzeitigen Zustand (ohne gewerbliche Erweiterung) eine ausreichende Leistungsfähigkeit. Die Berechnung ist in der *Anlage 6* ausgeführt. Für die absolute wöchentliche Spitze (Samstag) zeigt der Linksabbieger aus dem Famila-Gelände Wartezeiten von ca. 50 sec. mit einer Rückstaulänge von 7 Pkw-Einheiten (= 42m) auf. Für diesen Zeitraum wird die Leistungsfähigkeit als kritisch beurteilt (s. *Anlage 7*).

Aufgrund der prognostizierten Mehrbelastungen hinsichtlich der gewerblichen Erweiterung und Mehr- und Minderbelastungen durch den Bau der West- und Kerntangente wird der Leistungsfähigkeitsnachweis am vorhandenen Knotenpunkt sowie der zweiten Anbindung (Feuerwehrezufahrt) geführt.

Der Leistungsfähigkeitsnachweis mit der vorhandenen Fahrspuraufteilung und den sich ergebenden Verkehrsflüssen durch die neue Verkehrsverteilung sowie West- und Kerntangente sind in der *Anlage 8* dargestellt.

Für die 2. Anbindung (Feuerwehrezufahrt) erfolgt der Nachweis in der *Anlage 9* (Fahrspuraufteilung: Rechtseinbiegen in/vom Bebauungsplan möglich).

Eine ausreichende Qualität des Verkehrsablaufes aufgrund der Mehrbelastungen im Verkehrsaufkommen ist an der vorhandenen Einmündung aufgrund der langen Wartezeiten (ca. 84 sec.) für den Linksabbieger vom Bebauungsplan Nr. 77 nicht gewährleistet (s. *Anlage 8*, Blatt 2). Für die 2. Anbindung (Feuerwehrezufahrt) ist eine gute Leistungsfähigkeit *vorhanden* (s. *Anlage 9*, Blatt 2).

Um die unzumutbaren langen Wartezeiten und Rückstaulängen im Linksabbieger aus dem Bebauungsplan Nr. 77 am vorhandenen Knotenpunkt zu re-

duzieren, wird für die 2. Anbindung eine Linksabbiegespur aus dem Plangebiet angeordnet. Die Leistungsfähigkeitsnachweise (s. Anlage 10 [1. Anbindung] und 11 [2. Anbindung]) zeigen, daß durch die Verteilung der Verkehrsmengen des Quellverkehrs in Richtung Eutin (50% auf jeden Knotenpunkt) eine ausreichende Qualität des Verkehrsablaufes ohne Lichtsignalanlage an beiden Knotenpunkten gegeben ist.

b) Zufahrten

Im Bereich östlich der vorhandenen Zufahrt zum Bebauungsplan werden die Querschnittsbelastungen auf der Plöner Landstraße um 20% abnehmen (s. unter Punkt 5.2.2). Insofern tritt für die in diesem Bereich liegenden Zufahrten zu den Grundstücken (Nr. 6, „AquaFant“, Nr. 1 + 3) hinsichtlich des Ein- und Abfahrens auf den Hauptstrom keine verkehrliche Verschlechterung ein.

Für den Bereich westlich der vorhandenen Anbindung zum Bebauungsplan Nr. 77 werden Zunahmen der Verkehrsbelastungen von 16% gegenüber dem Zustand ohne Gewerbeerweiterung und West- und Kerntangente prognostiziert. Für die in diesem Bereich liegenden 4 Zufahrten (2 x Tankstelle/Gewerbe, Nr. 5, Grundstück 173/9) treten keine Nachteile hinsichtlich des Zu- und Abfahrens auf. Dies wird durch Leistungsfähigkeitsnachweise in den Anlagen 12 bis 14 belegt, die für die erforderlichen Abbiegevorgänge von/zu den Grundstücken keine Wartezeiten > 45 sec. verzeichnen.

c) Geplanter Knotenpunkt Plöner Landstraße / Westtangente

Der ca. 120 m westlich der 2. Anbindung zum Bebauungsplan Nr. 77 geplante Knotenpunkt der Plöner Landstraße mit der Westtangente wird eine bestimmte Kfz-Rückstaulänge in Richtung Osten erzeugen. Nach den prognostizierten Verkehrsdaten ergibt sich ein Verkehrsstrom von 451 Kfz/h am geplanten Knotenpunkt mit der Westtangente. Setzt man derzeit eine Ausstattung des Knotens mit einer Lichtsignalanlage voraus, kann nach dem Anhang C der RILSA (Ausgabe 1992) eine überschlägliche Berechnung der Rückstaulänge erfolgen. Danach berechnet sich die Aufstell-Länge, wie folgt:

geg.:

eine kombinierte Abbiegespur am Knotenpunktarm

maßg $q_{fs,i}$ = 451 Kfz/h

t_u gewählt = 90 sec.

L_{Kfz} = 6 m

maßg $q_{fs,i}$

erf l_{stau} = $\frac{\text{maßg } q_{fs,i}}{3600} \times t_u \times L_{Kfz}$

3600

= $(451/3600) \times 90 \times 6 = 67,7 \text{ m} = > 72 \text{ m}$ Rückstaulänge

Die hier aufgemachte überschlägliche Berechnung zeigt, daß keine Behinderungen durch den Rückstau (72m) von Knoten Plöner Landstraße / Westtangente bis zur 2. Anbindung (Feuerwehrezufahrt, Entfernung ca. 120m) zu erwarten sind.

2.2.5 Zusammenfassung und Schlußfolgerung

Die Untersuchung zur Verkehrsanbindung des Bebauungsplanes Nr. 77 in der Stadt Eutin zeigt, daß durch den geplanten Neubau der West- und

Kerntangente Verkehrsräume neu, bzw. ergänzend erschlossen werden, so daß eine Veränderung der Verkehrsverteilung zu und von der zu erweiternden Gewerbefläche zu erwarten ist. Prognostiziert werden 44% (vorher 73%) aus östlicher und 56% (vorher 23%) aus westlicher Richtung, entsprechend einer Entlastung der Querschnittsbelastungen im östlichen Arm des vorhandenen Knotenpunktes um 20% (= 2.199 Kfz/Tag) und einer Zunahme um westlichen Ast um 16% (= 1.313 Kfz/Tag) unter Berücksichtigung der Gewerbeerweiterung.

Das sich durch das ergänzende Gewerbe zusätzlich ergebende Verkehrsaufkommen hält sich im Zielverkehr mit 327 Kfz/Tag (= 53 Kfz/h, s. Tab. 2) und im Quellverkehr mit 271 Kfz/Tag (= 44 Kfz/h, s. Tab. 2) in Grenzen.

Die Leistungsfähigkeitsnachweise für die 2 Anbindungen – unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrsverteilung, dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen Gewerbeerweiterung und Auswirkungen durch West- und Kerntangente – ergeben eine ausreichende Qualität für den Verkehrsablauf ohne die Einrichtung einer Lichtsignalanlage. Die Fahrspuraufteilung am vorhandenen Knotenpunkt kann in ihrer derzeitigen Form erhalten bleiben. Grundvoraussetzung für die Leistungsfähigkeit ist die Schaffung der 2. Anbindung an der heutigen Feuerwehrezufahrt mit einer Möglichkeit des Rechtsabbiegens von der Plöner Landstraße sowie einer Rechts- und Linksabbiegespur aus dem Plangebiet (Darstellung s. Anlage 16). Sollte die Möglichkeit eines Linksabbiegens an der 2. Anbindung aus dem Bebauungsplan nicht durchführbar sein (s. Anlage 15), ist in den Spitzenstunden mit größeren Wartezeiten (> 45 sec.) und längerem Rückstau auf dem Plangebiet zu rechnen, so daß eine Lichtsignalanlage erforderlich wird.

Für die anliegenden Grundstücke mit den jeweiligen Zufahrten sind aus verkehrlicher Sicht keine Verschlechterungen zu verzeichnen. Östlich der vorhandenen Zufahrt zum Bebauungsplan werden sich die Verkehrsbelastungen auf der Plöner Landstraße reduzieren, westlich (zwischen geplanter Westtangente und vorhandener Zufahrt Famila) sind Zuwächse (16%) zu verzeichnen, die zum größten Teil aus Verkehrsverlagerungen durch die West-/Kerntangente und allgemeinen Verkehrszunahmen und zum geringen Teil durch zusätzliche Gewerbeflächen herrühren.

Verflechtungen mit dem Rückstau des geplanten Knotenpunktes Plöner Landstraße / Westtangente und der 2. Anbindung sind nicht zu erwarten.“

2.2.6 Stellplatznachweis

Die Errechnung des Stellplatzbedarfes im SO-Gebiet erfolgt in Anlehnung an den Erlaß des Innenministers vom 16.08.1995 „Verwaltungsvorschrift zu § 55 der Landesbauordnung - Stellplätze, und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder“.

Baufläche	mögliche Nutzungen	Grundfläche In m ²	Mögliche Verkaufsfläche in m ²	Mindestanzahl der St.	St.-Angebot
Nördliche Fläche	Insgesamt:	11.000	8.000 (: 20 =)	400	476
	Gegliedert in:				
	⇒ Vorhandene Einzelhandelsbetriebe		5.500		
	⇒ Geplante Einzelhandelsbetriebe		2.500		
	Und				
	⇒ Schank- und Speisewirtschaft		58 Sitzplätze		
Südliche Fläche	Tankstelle	300	70 (: 20 =)	4	4
	Stellplatzbedarf insgesamt:			404	480

Bei voller Ausnutzung der zulässigen Grundfläche, der Verkaufsfläche und einer eingeschossigen Bebauung können ausreichend Stellplätze bereitgestellt werden.

Weiterhin sind die erforderlichen Abstellanlagen für die Fahrräder der Angestellten und Kunden innerhalb der Baugebiete gemäß dem Erlaß des Innenministers vom 16.08.1995 „Verwaltungsvorschrift zu § 55 der Landesbauordnung - Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder“ zu schaffen.

2.2.7 Parkplatznachweis

Im Plangebiet kann der gesamte ruhende Verkehr, der durch die dort geplante Nutzung zu erwarten ist, untergebracht werden. Ein zusätzliches Besucheraufkommen entsteht innerhalb dieser Sondergebietsnutzung nicht. Zusätzliche Parkplätze werden nicht benötigt.

2.3 Grünordnung

2.3.1 Rechtliche Vorgaben

Im "Gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten" vom 03. Juli 1998 heißt es:

„Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand oder zulässige, aber noch nicht realisierte Eingriffe festschreiben, Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen oder einzelne Nutzungen ausschließen, bereiten dagegen keine Eingriffe vor. Gleiches gilt bei Überplanungen bereits beplanter Bereiche, wenn die Änderung keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet.“ (siehe dazu Bebauungsplan Nr. 36/89).

Da der Ursprungsplan eine vollständige Versiegelung des Plangebietes zuläßt, bereitet der Bebauungsplan Nr. 77 keine ausgleichspflichtigen Eingriffe vor.

2.3.2 Grünplanung

Die grünordnerischen Empfehlungen des Bebauungsplanes Nr. 36/89 wurden bisher an der östlichen und südwestlichen Grenze des Plangebietes umgesetzt. Die empfohlenen Baumanpflanzungen und die Bepflanzung der südlichen Grenze sind bisher noch nicht erfolgt.

Der Bebauungsplan Nr. 77 übernimmt die damals angestrebten Grünstrukturen an den Grenzen des Plangebietes weitgehend. Die Flächen zwischen Plangebiet und der Fahrbahn der künftigen Westtangente sind für eine Eingrünung des Gebietes nach Westen vorgesehen und übernehmen die Funktion des begrüneten Ortsrandes.

Es erfolgt zukünftig die Sicherung des vorhandenen Grünstreifens parallel der Plöner Landstraße als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Parkanlage“ mit den dort vorhandenen markanten Bäumen. Die Fläche ist mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sollten Gehölze verwendet werden, die ausreichend dicht sind, um als Sichtschutz zu dienen. Dadurch sollen vor allem die gegenüberliegenden Anlieger an der Plöner Landstraße vor Lichtimmissionen von Werbeanlagen bzw. Autoscheinwerfern geschützt werden.

Innerhalb der Grünfläche befinden sich bereits Werbeanlagen. Diese sind bisher auch zulässig, da der Bebauungsplan Nr. 36/89 diese Fläche als Sondergebietsbaufläche festsetzt. Um diesen Bestand zu sichern, bleibt je Grünfläche ein Sammelwerbeträger bis 3,5m² zulässig. Diese Flächengröße ist für Hinweisschilder ausreichend, die die Zufahrt zu den einzelnen Nutzungen regeln. Innerhalb der Grünflächen befinden sich 6 Fahnenmaste. Diese werden in ihren Bestand gesichert. Weiterhin befinden sich innerhalb der Grünfläche die Benzinpreistafel für die Tankstelle. Dieses Werbeschild ist in Straßennähe erforderlich, um Kunden rechtzeitig auf die Tankstelle hinweisen zu können. Daher bleibt diese Außenwerbeanlage in ihrem Bestand mit max. 10m² gesichert.

Weitere Begrünungsmaßnahmen werden im Rahmen der Projektplanung umgesetzt. So ist die Pflanzung der Anzahl der Bäume außerhalb des Plangebietes vorgesehen, die bisher der Bebauungsplan Nr. 36/39 festgesetzt hat (siehe dazu Anlage 1).

Die vorhandene westliche Stellplatzfläche und die zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Fläche sind aus betriebstechnischen Gründen der mittleren Geländehöhe des Marktes von rd. 44,00m über NN anzupassen. Die entstehenden Böschungen sind zu sichern und zu begrünen.

Innerhalb des Plangebietes liegt eine Fläche, die der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eutin als Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung vorgesehen hat. Sie wird in der Planzeichnung entsprechend dargestellt. Es wird darauf verwiesen, dass die Planung – gemäss den Aussagen der Industrie- und Handelskammer zu Lübeck vom 14.08.2000 - beendet wird. Nach dem Nutzungskonzept kann in dem angesprochenen Gebiet keine Wasserschutzzone I (Schutz der Brunnen) mehr ausgewiesen werden, ohne in bestehende Strukturen erheblich einzugreifen. Die Möglichkeit, Trinkwasserbrunnen für die öffentliche Versorgung im Plangebiet zu erstellen, sollte zukünftig ausdrücklich ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet liegt nach dem Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (Stand: 1999) in einem Trinkwasserschongebiet. Dies ist nicht amtlich festgestellt und hat somit deklamatorischen Charakter.

3. Schallimmissionen

3.1 Immissionen

Für das Plangebiet liegt eine „Lärmuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 77“ (MASUCH+OLBRISCH Beratende Ingenieure VBI, Oststeinbek – Anlage 2 und 4) vor. Der Anlaß und die Aufgabenstellung werden, wie folgt, erläutert:

„ Mit dem Bebauungsplan Nr. 77 der Stadt Eutin soll eine Erweiterung des derzeitigen Sondergebietes erfolgen, auf dem sich bereits ein Familia-Markt und eine Tankstelle befinden. Es ist geplant, den Familia-Markt zu erweitern und die Ansiedlung weiterer SB-Märkte auf der westlich angrenzenden Fläche zu ermöglichen. Zur Zeit ist in diesem Bereich der Bau eines Discounters und eines Fachmarktes geplant.

Aufgrund der Nähe zur maßgeblichen Wohnbebauung werden auch die Geräuschemissionen durch den Betrieb der angrenzenden SB-Autowaschanlage „Aquafant“ in die Untersuchung einbezogen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden folgende Konflikte untersucht:

⇒ Schutz der angrenzenden Wohnbebauung (Plöner Landstraße Nr. 2, 3, 5 und 6 sowie Geschwister-Scholl-Ring Nr. 44, 48, 50a, 52, 54 und 56 – siehe Anlage 2) vor Gewerbe-

- lärm-immissionen von den Betrieben innerhalb des Plangeltungsbereiches und
- ⇒ Schutz des Plangebietes vor Verkehrslärm von der Plöner Landstraße und der geplanten Westtangente.“

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen (siehe Anlage 2 und 4)

„3.1.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm von der Plöner Landstraße und der geplanten Westtangente belastet. Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung wird für das Sondergebiet innerhalb des Plangeltungsbereiches der Schutzanspruch eines Gewerbegebietes zugrunde gelegt.

Zur Berechnung der Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm wurden Prognosebelastungen für das Jahr 2010 berücksichtigt.

Der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB (A) tags und 55 dB (A) nachts werden auf allen Baugrenzen im gesamten Plangebiet eingehalten. ...

Da mit der Einhaltung des Orientierungswertes tags der Schutz der vorgesehenen gewerblichen Nutzung überall erfüllt ist, sind Festsetzungen zum Schallschutz nicht erforderlich.

3.1.2 Gewerbelärm

Die Immissionen von den Betrieben innerhalb des Plangebietes führen im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung im Osten (Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 36/89 und Nr. 40) sowie der Wohnbebauung südlich der Plöner Landstraße zu Immissionen aus Gewerbelärm.

Die Ermittlung der Gewerbelärmimmissionen wurde im Rahmen einer immissionsschutzrechtlichen Prüfung gemäß TA Lärm anhand der derzeitigen, bereits konkreten Planung durchgeführt. Innerhalb des Plangebietes wurden die Erweiterung des Familia-Marktes (inkl. Getränkemarkt), der Neubau eines ALDI-Marktes und eines Fachmarktes sowie der Betrieb der bereits heute ansässigen Tankstelle berücksichtigt. Weiterhin wurden die Vorbelastungen durch Geräusche von der Autowaschanlage mit einbezogen.

Zusammenfassend ergibt sich, daß an der Plöner Landstraße und auf der Mischgebietsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36/89 die Orientierungswerte von 60 dB (A) tags überall eingehalten werden.

Im Bereich der Wohnbebauung innerhalb der Bebauungspläne Nr. 36/89 und Nr. 40, wo allgemeine Wohngebietsnutzungen vorliegen, werden die Orientierungswerte von 55 dB (A) tags ebenfalls überall eingehalten.

Nachts erfolgt kein Betrieb innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 77. Soll doch eine Nachtanlieferungen erfolgen, dann ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachts durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Der konkrete Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachts muß dann im Rahmen des späteren Genehmigungsverfahrens erfolgen.

Hinsichtlich der maximal zulässigen Spitzenpegel und des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Straßen wird den Anforderungen der TA Lärm zum Schutz der Nachbarschaft entsprochen.

Insgesamt ist festzustellen, daß die Nutzungserweiterung der Sondergebietsfläche mit dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung verträglich ist.

3.1.3 Fazit

Festsetzungen zum Schallschutz sind nicht erforderlich.“

4. Allgemeine Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen im Sinne von § 11, Abs. 3, Satz 2 BauNVO

Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden durch die maßvolle Nutzungsausweitung und deren festgesetzter Begrenzung mit Rücksicht auf die zentralörtliche Funktion der Stadt Eutin nicht erwartet.

4.2 Auswirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Auswirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes wurden durch die Lärmuntersuchung vom 08.06.2000 von:

Masuch + Olbrisch
Beratende Ingenieure VBI
Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH
Gewerbering 2, 22113 Oststeinbek

getrennt nach Verkehrslärm und Gewerbelärm aufgezeigt. Demnach sind Festsetzungen zum Schallschutz nicht erforderlich.

4.3 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr sind durch die Untersuchungen vom 24.03.2000 zur Verkehrsanbindung durch:

Merkel Ingenieur Consult
Bismarckallee 1
24105 Kiel

aufgezeigt worden. Die Empfehlungen sind bei der Umsetzung der Planung durchzuführen, um eine ordnungsgemäße verkehrliche Anbindung zu gewährleisten. Das vorhandene Verkehrsnetz ist nach seiner Konzeption und

Leistungsfähigkeit ausreichend und auf das Vorhaben ausgerichtet, insbesondere die Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

4.4 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung

Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung durch eine Gefährdung der Nahversorgung sind nicht zu erwarten. Diesbezüglich wird auf die Empfehlung des Markt- und Standortgutachtens und GfK-City Monitors für die Stadt Eutin von März 1999 Kapitel V, Ziffer 3 verwiesen.

4.5 Auswirkungen auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches (Stadtzentrum)

Auswirkungen auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches (Stadtzentrum) sind nicht zu erwarten, wenn außenstadtorientierte Branchen-Gruppen für den zusätzlichen Fachmarkt berücksichtigt werden. Auf diesem Sektor bestehen noch ausreichende Entwicklungspotentiale.

4.6 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die abgesenkte Lage des Plangebietes und die westlich und nördlich angrenzenden Höhen auszuschließen. Das Vorhaben fügt sich in den gegebenen städtebaulichen und landschaftlichen Rahmen ein.

4.7 Zusätzliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Zusätzliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt ergeben sich lediglich durch die Inanspruchnahme der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche. Durch den Bebauungsplan Nr. 36/89 ist dieser Eingriff jedoch rechtlich bereits abgesichert, so daß weitere Ausgleichsmaßnahmen rechtlich nicht erforderlich werden.

5. Ver- und Entsorgung

Allgemein: Generell ist zusätzlich zu beachten, dass bei weiterer Ausweitung der Baugebiete die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen, evtl. durch Druckerhöhungs- bzw. Gas- und Trafostationen erweitert werden müssen.

5.1 Trinkwasserversorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt mit Anschluß an das vorhandene Trinkwassernetz durch die Stadtwerke Eutin.

5.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Stadtwerke Eutin vorgenommen.

5.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt mit Anschluß an das vorhandene Gasnetz durch die Stadtwerke Eutin.

5.4 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das Trennsystem der städtischen Kanalisation. Für die erforderlichen zentralen Abwasseranlagen werden entsprechend den Erfordernissen Anträge gem. § 36 c LWG, bzw. § 7 WHG gestellt.

Das Regenwasser fließt im natürlichen Gefälle in die beiden Regenrückhaltebecken, die sich im Plangebiet befinden. Dort erfolgt eine Vorklärung durch einen Sandfang bzw. Ölabscheider. Von den Regenrückhaltebecken wird das vorgeklärte Regenwasser - in gedrosselter Form - dem angrenzenden Vorfluter zugeleitet.

Im übrigen wird auf die Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/5249.529 (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) hingewiesen.

5.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird gewährleistet durch den Zweckverband Ostholstein.

5.6 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Eutin wird durch die "Freiwillige Feuerwehr der Stadt Eutin" gewährleistet.

Erlaß des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei der angestrebten Nutzung ein Löschwasserbedarf von 96 m³ innerhalb von 2 h abzusichern.

Laut Angaben der Stadtwerke Eutin stehen in der Nähe des Plangebietes folgende Hydranten zur Verfügung:

- ⇒ Plöner Straße Nr. 135-137,
- ⇒ Geschwister-Scholl-Ring Nr. 56 (erreichbar über Fußwegeverbindung).

Weiterhin befindet sich im südöstlichen Bereich des Plangebietes eine Wasserentnahmestelle. Diese und die Hydranten werden über das Trinkwassernetz der Stadtwerke Eutin - als Versorgungsträger - mit dem erforderlichen Löschwasser gespeist. Alle Stationen sind an DN-100-Leistungen angeschlossen. Die Stadtwerke können im Brandfall nur die Löschwassermenge zur Verfügung stellen, die zum Zeitpunkt aus dem Trinkwassernetz – bei dem sich dann einstellenden Druck - entnommen werden kann. Für eine genaue Aussage zur Sicherstellung der geforderten Menge an Löschwasser müssen die Stadtwerke einen Hydrantentest vor Ort durchführen. Der entsprechende Nachweis wird im Rahmen der Projektplanung erbracht.

Darüber hinaus sichert die Stadt, daß im Brandfall das fehlende Löschwasser zur Verfügung steht.

Im übrigen wird auf den Erlaß des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen. Gemäß dem vorgenannten Erlaß ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden.

5.7 Wärmeversorgung

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit besteht die Möglichkeit der Versorgung mit Wärme durch die Stadtwerke Eutin.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

⇒ Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

⇒ Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Der Vorhabensträger ist Eigentümer der Sonderbauflächen.

7. Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

Der Stadt entstehen keine Kosten.

8. Beschluß der Begründung

Die Begründung wurde durch die Stadtvertretung am 13. Dezember 2000 gebilligt.

Eutin, ..08.06.2001.....



Stadt Eutin
- Der Bürgermeister -

(Grimm)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan trat mithin am in Kraft.